Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amstelveen
Postbus 4
1180 BA AMSTELVEEN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

Mw. J. Dam

BEL/RO

Telefoonnummer 023-5145123

Jolanda.dam@noord-holland.nl

Verzenddatum

2 februari 2024

Kenmerk

1963927/2193595

Uw kenmerk

Z21-058829

Betreft: Ontheffing van de Omgevingsverordening NH2020 voor de realisatie twee woningen aan de Amsteldijk Noord 17 te Amstelveen

Geacht college,

In uw brief van 9 januari 2023 en uw aanvulling van 3 februari 2023 verzoekt u ons op grond van artikel 13.4 van de Omgevingsverordening NH2020 ontheffing te verlenen van artikel 6.9 MRA landelijk gebied van deze verordening. Op basis van deze ontheffing wilt u, overeenkomstig de bouwtekeningen aangeleverd op 3 februari 2023, de bouw van twee burgerwoningen aan de Amsteldijk Noord 17 te Amstelveen (hierna ook: het plan) mogelijk maken.

In het geldende bestemmingsplan ‘Wester Amstel 2018’ is aan het perceel de bestemming ‘Bedrijf’ toegekend, is één bedrijfswoning toegelaten en zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan. De functiewijziging van het perceel naar een woonbestemming met twee woningen is in strijd met de planregels. Het bestemmingsplan kent geen afwijkingsmogelijkheden om de voorgestelde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken.

Tot voorheen was op dit perceel een garagebedrijf aanwezig en tot 2016 een tankstation. De bedrijfsfunctie is van oudsher legaal aanwezig in het lint met verder overwegend woonfuncties. Het betreft een gebiedsvreemde functie, die door u als minder passend wordt ervaren.

Uw college meent dat met de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing inclusief de bedrijfswoning en de bouw van twee nieuwe burgerwoningen sprake is van een gewenste ruimtelijke invulling van het perceel. U geeft aan dat de uitvoering van het plan onevenredig wordt belemmerd door de instructieregels van de Omgevingsverordening in verhouding met de te dienen provinciale belangen. U meent in aanmerking te komen voor een ontheffing omdat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de verouderde, gebiedsvreemde en niet meer in gebruik zijnde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee burgerwoningen gerealiseerd.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

Dreef 1

2012 HR Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

Na afweging van uw belangen ten opzichte van de hier relevante provinciale belangen komen we tot de conclusie dat de door u gevraagde ontheffing in dit specifieke geval kan worden verleend. Hieronder lichten we -na uiteenzetting van het beoordelingskader- deze afweging en conclusie toe.

Beoordelingskader
Voor aanvragen om ontheffing die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) geldt er overgangsrecht. Voor deze gevallen geldt op grond van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet dat het oude recht van toepassing blijft tot het besluit onherroepelijk is. Om die reden wordt deze aanvraag conform het oude recht behandeld.

Op grond van artikel 4.1a van de Wet ruimtelijk ordening en artikel 13.4 van de Omgevingsverordening NH2020 kunnen wij ontheffing verlenen van artikel 6.9 MRA landelijk gebied voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijke ruimtelijke beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding met de door de Omgevingsverordening en -regeling te dienen provinciale belangen. De wetsgeschiedenis en jurisprudentie zijn zeer strikt in de toepassingsmogelijkheden van deze ontheffingsbevoegdheid. Uitgangspunt is onverkorte toepassing van de Omgevingsverordening en -regeling NH2020. Het moet om een uitzonderlijke situatie gaan, zodat de toepassing van deze ontheffingsbevoegdheid een incidenteel karakter heeft.

Beoordeling inhoudelijke aspecten
De planlocatie ligt in het woonlint van de Amsteldijk Noord te Amstelveen. De Amsteldijk Noord ligt aan de Amstel en kent een afwisselend beeld met aaneensluitende woon- en bedrijfsbebouwing, afgewisseld met beperkt doorzicht op de in gebruik zijnde achtergelegen gebieden. De directe omgeving van de planlocatie kenmerkt zich door woonbebouwing. In het noorden en zuiden grenst de locatie aan rijtjes arbeiderswoningen uitkijkend over de Amstel. Ook aan de westzijde, aan het Bankraspad, liggen arbeiderswoningen. De voorliggende planlocatie ligt op de kop van de achterliggende rij woningen en manifesteert zich richting het openbare gebied langs de Amstel.

Het plan past binnen het beleidsuitgangspunt dat de gemeente beschreven heeft in de toelichting van het geldende bestemmingsplan, inhoudende dat legaal aanwezige gebiedsvreemde functie voorzien worden van een maatbestemming, maar dat de functie als zodanig niet past binnen de bestaande woonbestemmingen. Het is wenselijk om het perceel functioneel beter aan te laten sluiten bij de woonomgeving.

In de Omgevingsverordening NH2020 ligt de locatie binnen de werkingsgebieden Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) Amstelscheg en MRA landelijke gebied. Provinciale Staten hebben er bewust voor gekozen om de lintbebouwing onderdeel te laten uitmaken van deze werkingsgebieden. Deze keuze staat wat ons betreft niet ter discussie, ook niet voor de betrokken locatie.

<u>Bijzonder Provinciaal Landschap Amstelscheg</u>
De instructieregels voor het BPL Amstelscheg (artikel 6.46 van de Omgevingsverordening NH2020) sluiten de realisatie van het plan, dat wij niet aanmerken als nieuwe stedelijke ontwikkeling, niet uit. Voorwaarde is dat het plan de voorkomende kernkwaliteiten niet

aantast. In uw ontheffingsverzoek heeft u het plan op correcte wijze getoetst aan de kernkwaliteiten en gemotiveerd dat deze niet worden aangetast.

Specifiek voor dit plan op deze locatie hebben wij beoordeeld dat de sloop van de bestaande opstallen, het verbeteren van de nu nog rommelig ogende inrichting van het terrein en het realiseren van een nieuw gebouw, leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het nieuwe gebouw oogt modern en de rooilijn ligt iets verder naar achteren, waardoor er meer ruimte en doorzicht ontstaat. De voorzijde van de locatie wordt groen ingericht. Het plan tast de kernkwaliteiten van het BPL niet aan. De voorzijde van de locatie dient groen te blijven.

MRA landelijk gebied
De instructieregels van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening NH2020 (MRA Landelijk Gebied) geven aan dat een ruimtelijk plan niet mag voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Hierop is in het tweede lid van artikel 6.9 een uitzondering geformuleerd. Het onderhavig plan past niet geheel binnen de in dit artikellid gestelde vereisten. Op deze locatie is het namelijk niet mogelijk om meer dan 1.500m2 aan grondoppervlak aan bestaande bedrijfsbebouwing te slopen (sub d).

Doel van artikel 6.9 is om verdere verstedelijking van het landelijk gebied te voorkomen. Om deze reden is het slechts onder voorwaarden toegelaten extra woonbebouwing mogelijk te maken. Uitzonderingen worden gemaakt bij beëindiging van agrarische bedrijven of bij beëindiging van een stedelijke functie. Hierbij geldt dat sprake moet zijn van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bestaande (bedrijfs-)bebouwing en dat de nieuwe woningen de bestaande bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven niet mogen beperken.

Wij zijn van mening dat weliswaar niet volledig aan alle vereisten van artikel 6.9, tweede lid, maar wel aan het doel van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening OVNH2020 wordt voldaan. Met het bouwplan zal geen verdere verstedelijking van het landelijk gebied plaatsvinden. Er is zelfs sprake van verkleining van het verstedelijkt oppervlak, aangezien het bouwvlak wordt verkleind.
Verder geldt dat met het plan sprake is van een verbetering van de woon- en leefomgeving door het wegbestemmen van een milieubelastende gebiedsvreemde functie uit de woonomgeving en van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bestaande verouderde bedrijfsbebouwing.

Wij komen gelet op het bovenstaande tot de conclusie dat onverkorte toepassing van artikel 6.9 van de Omgevingsverordening NH2020 in dit specifieke geval leidt tot een onevenredige belemmering van de gebruiksmogelijkheden van het onderhavige perceel en het daarop van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van uw gemeente in verhouding tot de door de Omgevingsverordening hier te dienen provinciale belangen.

Om die reden zal de door u verzochte ontheffing worden verleend.

Procedurele aspecten
Uw gemeente heeft het ontwerp van dit besluit samen met het ontwerpbestemmingsplan vanaf 1 december 2023 gedurende zes weken conform de voorgeschreven wijze ter inzage gelegd. In deze periode zijn geen zienswijzen op het plan ontvangen. U verzoekt GS nu

(na afloop van de zienswijzetermijn) een definitieve ontheffing te verlenen.

Conclusie

Gelet op al het voorgaande besluiten wij:

1. Op grond van artikel 13.4 van de Omgevingsverordening NH2020 de door u gevraagde ontheffing van artikel 6.9, tweede lid, onder d te verlenen. Aan de ontheffing wordt het voorschrift verbonden dat uw gemeente in het ruimtelijk plan borgt dat de voorzijde van het perceel een groene inrichting krijgt en behoudt.

Wij wijzen u erop dat op grond van artikel 14.4, vierde lid, van de OVNH2020 de ontheffing vervalt, indien niet binnen twee jaar na het verlenen van de ontheffing een ruimtelijk plan is vastgesteld met gebruikmaking van de ontheffing.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Mw. S. van der Meij

Rechtsbescherming

Voor de mogelijkheid van bezwaar en beroep is van belang dat deze ontheffing wordt aangemerkt als een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit betekent dat tegen deze ontheffing alleen rechtstreeks beroep kan worden ingesteld door het college van burgemeester en wethouders van Amstelveen. Andere belanghebbenden kunnen geen rechtstreeks beroep instellen tegen deze ontheffing. Zie kunnen wel beroep instellen tegen het bestemmingsplan waarvoor deze ontheffing als verklaring van geen bedenkingen dient.